



VOOR ONTWIKKELENDE PARTIJEN KAN DE FLEXIBILITEIT VAN DE OMGEVINGSWET GOED UITPAKKEN

Een adviesbureau dat echt alles in huis heeft en daarmee uitstekend is toegerust voor de complexe opgaven van deze tijd. SAB schakelt met haar opdrachtgevers voor op de naderende Omgevingswet, maar betaalbare woningbouw en alles rondom duurzaamheid behoren eveneens tot de expertises. ARNOLD MEIJER, DIRECTEUR en STEDENBOUWKUNDIGE en EDWIN HARLEMAN, DIRECTEUR en JURIST vormen de dagelijkse leiding bij het bedrijf. 'Het risico op vertragingen in procedures is straks erg groot. Dan is het voor ontwikkelende partijen van extra belang dat wij ze van A tot Z kunnen ontzorgen.'

SAB bestaat uit een multidisciplinair team van stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten tot planologen en juristen, en ook een grote groep onderzoekers zoals ecologen en milieu(des)kundigen die veel verstand hebben van akoestiek (weg-, spoor- en verkeerslawaaï), externe veiligheid, luchtkwaliteit, stikstofdepositie, geurhinder, verkeer en parkeren. Daarmee kan het team het hele traject van leeg stuk grond tot vergunning met onderzoeken, ontwerpen en adviezen begeleiden. SAB heeft het als bureau allemaal in huis, zegt Edwin Harleman, zelf al 25 jaar verbonden aan het bureau. 'Wij zijn bij zeer uiteenlopende projecten en opgaven actief, van visie tot locatieontwikkeling tot en met de inrichting van de openbare ruimte. Maar we doen ook het complete juridisch-planologische deel en milieu- en natuuronderzoeken tot ontheffingen in het kader van de natuurbeschermingswet. We kunnen lang bij een traject aanwezig zijn en doen dat voor een brede groep aan opdrachtgevers, zoals ontwikkelaars, corporaties en gemeenten.'

FIJNE PLEK VOOR IEDEREEN

Arnold Meijer herkent als stedenbouwkundige het werken door alle thema's en schalen heen, van structuur- en gebiedsvisies tot uit- en inbreidingsplannen. 'Daarbij is er eigenlijk altijd veel aandacht voor participatie. Ik ben iemand die het echt na aan het hart ligt dat er voor iedereen een fijne en enigszins betaalbare plek is om te wonen. "Een zo prettig en gezond mogelijke leefomgeving voor iedereen" is niet voor niets onze missie. Die willen we ook waarmaken, bij elke opdracht opnieuw. Iets anders waar wij waarde aan hechten zijn de langlopende opdrachten bij onze opdrachtgevers, dat vinden we prettig werken. We werken door het hele land, met standplaatsen in Amsterdam en in Arnhem. We hebben zowel ervaring met binnenstedelijke

**'DE KEERZIJD E IS
DAT GEMEENTES
STRAKS VEEL
FLEXIBELER ZIJN IN
HET OMGAAN MET
DE REGELGEVING'**

opdrachten in de Randstad, als met uitbreidingen in de regio. Dat laatste soort ruimtelijke opgaven krijgen we trouwens ook van grote ontwikkelaars uit het Westen. Die vinden het dan prettig om op onze jarenlange ervaring met dit soort projecten te kunnen bouwen. Je leert elkaar goed kennen en kunt daardoor nog beter maatwerk leveren. Ik vind het trouwens ontzettend leuk om naar al die verschillende gebieden toe te gaan, al die verschillende lokale culturen.'

OMGEVINGSWET: MEER RISICO'S ÉN MEER RUIMTE

Een van de grote thema's waar SAB inmiddels al jaren werkt is de Omgevingswet, die komend jaar dan toch eindelijk haar entree gaat maken. De ene gemeente is daar verder mee dan de andere, merkt Edwin, die zich als jurist intensief met de nieuwe wetgeving bezig houdt voor een groot aantal gemeenten. Hoe helpt SAB haar opdrachtgevers met het voorsorteren op de invoering van de Omgevingswet? Edwin: 'Op verschillende manieren. We werken bijvoorbeeld met gemeenten aan een handboek, of basisomgevingsplan, om te kunnen komen tot omgevingsplannen. Zodat ze daar klaar voor zijn zodra de Omgevingswet in werking treedt. Dat zijn intensieve trajecten. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen krijgen we nu geen vragen meer om bestemmingsplannen te maken, maar om omgevingsplannen op te stellen.' De ene gemeente is al ver met de voorbereidingen, de andere nog helemaal niet, constateert hij. Voor ontwikkelaars ligt hier zeker een risico, denkt Edwin, met name als de techniek niet naar behoren werkt als de wet eenmaal in werking is getreden. 'Het risico op vertraging in procedures is dan erg groot. De keerzijde is dat gemeentes straks veel flexibeler zijn in het omgaan met de regelgeving. Dat kan voor ontwikkelende partijen echt interessant zijn. Een onderzoek kan bijvoorbeeld worden doorgeschoven naar de vergunningsfase

EDWIN HARLEMAN

directeur en jurist SAB



**'NATUURINCLUSIVITEIT EN
KLIMAATADAPTATIE ZIEN
WE ALS KANSEN IN EEN TE
ONTWIKKELEN GEBIED'**

ARNOLD MEIJER

directeur en stedenbouwkundige SAB

**'MIJN WENS
IS DAT
CORPORATIES
WEER EEN VEEL
GROTER DEEL
KRIJGEN IN DE
PLANVORMING'**

'EEN ZO PRETTIG EN GEZOND MOGELIJKE LEEFOMGEVING VOOR IEDEREEN IS ONZE MISSIE'

en hoeft dan nog niet te worden uitgevoerd in de planfase. Er is meer ruimte voor open normen in plannen, zoals het versoepelen van geluidsnormen voor bepaalde gebieden, zodat daar meer mogelijk is. Ook voor de burger wordt het gemakkelijker omdat we straks naar één loket toegaan.'

BETROUWBAARHEID WAARMAKEN

Ook op het gebied van participatie herkent Arnold het beeld van grote verschillen tussen gemeentes. Steeds vaker ziet hij echter dat gemeentes van het begin af aan nadenken over een communicatiestrategie en dat ze beseffen dat betrouwbaarheid moet worden waargemaakt in het proces. Arnold: 'Plannen moeten tegenwoordig aan veel eisen en regels voldoen, die zijn vaak niet zo bekend bij de burger. De tijd die procedures innemen zijn vaak ook niet bekend. Wij zijn gewend om tussen alle betrokken partijen te staan en daar een pad uit te stippelen dat leidt tot gedragen plannen. We werken vaak met de een soort routeboek om aan te geven hoe proces gaat verlopen. Wij hebben daarin veelal een centrale positie om alles wat er bij elkaar komt, onderbouwd tot een plan te laten komen. Door middel van beelden en schetsen kunnen we mensen daarin meenemen. Maar het belangrijkste is dat we in contact staan. We zeggen eigenlijk: kom maar op met alles wat er speelt en dan maken wij er samen een plan van!'

ONDERSCHIEDENDE KWALITEIT

Op het meer dan ooit urgente thema van betaalbaar wonen hoopt Arnold dat corporaties weer de stevige rol kunnen pakken die ze ooit hadden. Arnold: 'De rol van corporaties is nu vaak beperkt tot het afnemen van woningen, terwijl ze vroeger echt zelf aan zet waren in gebiedsontwikkelingen. Huisvesten gaat niet alleen over huizen, maar ook over samenleven. De mensen bij de corporatie

kijken ook achter de voordeur, zijn echte case managers. Mijn wens zou zijn dat corporaties weer een veel groter deel krijgen in de planvorming. Daarbij gaat het niet alleen om betaalbare woningen overigens, maar juist ook om de mix, want dát is de samenleving.' Dat andere grote maatschappelijke thema, verduurzaming in al haar aspecten, is inmiddels meer dan 'hip en modern', stelt Edwin. 'Daar doen we gewoon altijd aan, dat is niets hemelbestormends, maar een vanzelfsprekend onderdeel van ons werk, van al ons werk. We zien klimaatbestendigheid, natuurinclusiviteit, energietransitie, dan ook niet als af te vinken kruisjes, maar juist als een kans voor ontwikkelingen in een gebied.' Arnold vult aan: 'Duurzaamheid zit al heel lang bij onze teamleden in het DNA, en dus al heel lang in ons bedrijf. Van flora- en fauna-onderzoek proberen we altijd een plus te maken en naar de voorkant van de planvorming te trekken. Het geeft je input en een beter inzicht, waarmee je in een plan kunt werken. En dan is natuurlijk voor mij als ontwerper ideaal dat ik hier op kantoor naast een ecooloog zit. Dat maakt dit ook zo'n fijn bureau om voor te werken.'

FLINKE GROEIAMBITIE

Die integrale blik van alle disciplines is dan ook nog steeds de onderscheidende kwaliteit van SAB, menen Arnold en Edwin. Het bureau heeft een flinke groeiambitie. Arnold: 'Daarom zien we naast zelf het team laten groeien ook veel in samenwerking, in het uitbreiden van ons kennisnetwerk. Daarmee kunnen we onze klanten nog completer adviseren en ontzorgen. En ook niet onbelangrijk: samenwerken vinden we gewoon hartstikke leuk en verrijkend. Bovenal willen we graag mensen binden aan ons bureau met zinvolle samenwerkingen, en blijven wij daarbij ons eigen pad bewandelen.'